



TITLE:

A Study on Housing Information Support for "Residential Succession(Abstract_要旨)

AUTHOR(S):

Cho, Hyunju

CITATION:

Cho, Hyunju. A Study on Housing Information Support for "Residential Succession. 京都大学, 2015, 博士(工学)

ISSUE DATE:

2015-03-23

URL:

<https://doi.org/10.14989/doctor.k18974>

RIGHT:

京都大学	博士（工学）	氏名	趙 賢 株
論文題目	「住み継ぐ」という住まい方の実現に向けた住情報支援に関する研究		
<p>（論文内容の要旨）</p> <p>本研究は、フロー型社会からストック型社会への転換が求められている今日、一つの住宅にさまざまな世帯が「住み継ぐ」ことで、住宅の価値が継続・増大していく循環型の住まい方を実現するために必要な要素として、住まい手への住情報支援に着目したものである。既存住宅流通市場とリフォーム市場における情報の非対称性の問題に着目して、住宅購入者の住宅選択や住情報入手における行動と意識、住情報支援主体による住情報支援の現状と課題を明らかにし、「住み継ぐ」という住まい方（以下、住み継ぎ）の実現に向けた住情報支援のあり方を考察することを試みている。本論文は以下に示す7つの章から成る。</p> <p>第1章は序論であり、フロー型社会からストック型社会への移行が進むなか、消費者の住まい方にも、従来の消費型の住まい方から住み継ぎという循環型の住まい方への移行が求められていることを示した上で、既存住宅流通市場とリフォーム市場における情報の非対称性の問題を整理している。また、消費者への住情報支援を通じた市場環境の整備、および住み継ぎの実現という本研究の視座を構築している。その上で、本研究の目的とそれを達成するための課題、研究の位置づけ及び方法の説明を行っている。</p> <p>第2章では、住宅購入者に対するアンケート調査結果をもとに、まず購入時に検討を行った住宅によって住宅購入者を「既存のみ検討既存購入者」、「既存と新築並行検討既存購入者」、「既存と新築並行検討新築購入者」、「新築のみ検討新築購入者」に類型化し、各類型の住宅需要特性を分析している。住宅市場には、①低所得層が中心で経済的な余裕がなく、やむを得ず既存のみを検討・購入する層、②中間所得層以上が中心で経済的に余裕があり、既存と新築を並行検討し、どちらかを購入する層、③中間所得層以上が中心で経済的に十分な余裕があり、新築のみを検討・購入する層があり、①と③が多数を占めていることを明らかにしている。次に、各類型の住宅選択行動特性から、既存住宅流通の阻害要因には、住宅・建設市場に存在する情報の非対称性の問題に加えて、日本人の新築志向と清潔志向、およびリフォームや住宅メンテナンスに対する関心の低さ等があることを明らかにしている。</p> <p>第3章では、第2章で行ったアンケート調査の結果の分析、既存住宅を中心に扱う不動産業者と「仲介＋リフォーム」を行う業者へのヒアリング調査を通じて、既存住宅流通に伴うリフォームの実態、および住み継ぎの実現者と捉えられる、リフォームを前提に既存住宅を購入し、実際にリフォームを行う「既存住宅購入＋リフォーム」の住宅購入者の特徴を明らかにしている。「既存住宅購入＋リフォーム」の住宅購入者は、リフォームを前提にしなかった既存住宅購入者より、安くて古い住宅を購入し、多額のリフォーム費用をかけ、大規模なリフォームを行う場合が多いことを確認した。また彼らが「既存住宅購入＋リフォーム」という住まい方を選択する行動には、この住まい方に対する認知の有無が大きく影響しており、彼らは、①「築浅物件＋小規模リフォーム」の住宅購入者と②「築深物件＋中・大規模リフォーム」の住宅購入者に二極化し、①は②より、耐震安全性を重視し、古いものに対する抵抗感が強く、リフォ</p>			

京都大学	博士（工学）	氏名	趙 賢 株
<p>ーム後の状態に対する想像力が弱いことを明らかにしている。</p> <p>第４章では、既存住宅購入者に対するアンケート結果を分析し、既存住宅購入者の住情報入手行動、入手した住情報、および利用した情報源に対する評価を明らかにしている。既存住宅購入者が住宅購入時に入手している住情報は、供給者側から提供された住宅の基本情報が多く、既存住宅購入者の多数は、情報不足の問題とともに、どのような情報をどこで入手し、どう判断したら良いのか分からないという、住情報リテラシーの問題を抱えていることを明らかにしている。また、既存住宅購入者は、情報入手の容易性、ビジネスに結びついていない公平かつ信頼性の高い情報提供、そして個人のニーズや問題解決に直結する情報提供を要望していることを確認した。</p> <p>第５章では、住宅政策等により公平・公正な支援を行う地方公共団体７団体の住情報支援窓口・施設、民間事業者により設置された住情報支援施設２ヶ所、地方公共団体と民間事業者により設置された住情報支援施設１ヶ所に対する現地調査や関係者ヒアリング調査を通じて、公共と民間による住情報支援の現状と課題を明らかにしている。公共は、公共の信頼性に基づき、主に中低所得層を対象にした、居住支援的な情報提供と基礎知識を提供していることを確認した。また民間は、民間が持つブランド力に基づき、ある程度経済力を持つ層を対象に、個々の住み継ぎニーズに対応したソリューション型の住情報支援を行っていることを確認した。一方、公共は、公的な立場から個々の住み継ぎニーズには十分には対応できないという限界を持っており、近年、インターネットの普及、民間の類似の相談窓口・施設等の増加により、住情報支援における公共の役割や位置づけの整理が求められていること、また民間は、ビジネスの余剰分を公益的な取り組みに投資するスタイルに限界が生じ、徐々に公益性より事業性が強調され、住情報支援の現場では、公共と民間の役割や関係が不明瞭なまま、情報の公平性の問題や情報の欠落の問題が生じていることを明らかにしている。</p> <p>第６章では、ストック関連の情報を扱う民間事業者と地方公共団体の住情報センター関係者の参加を募ってワークショップを開催し、ヒアリング調査を行うことで、住情報支援における公共と民間の役割やその関係について考察している。住み継ぎが定着していない今日、公共の役割として、市民の潜在的な住み継ぎニーズを掘り起こし、様々な住情報支援主体の活動拠点や連携のためのプラットフォームをつくることが期待されていること、一方で、民間は、顕在化した個々の住み継ぎニーズに対応して、個人の問題解決に向けた具体的な住情報支援を行っていることを明らかにしている。</p> <p>第７章は、結論であり、前章までで得られた知見を踏まえ、今後、住み継ぎを促進し、消費者の住み継ぎニーズを実現させる住情報支援のあり方を検討するための基礎的知見として、①住宅政策において住み継ぎの観点から住情報支援の位置づけを明確化し、公共主導の官民連携による公平かつ信頼性の高い住情報支援体制を構築すること、②消費者が今まで持っていた住まいやまちに関する価値観を住み継ぎという本質的な方向へ転換させる住教育や啓発・教育的情報提供が必要であること、③消費者が必要な情報を認識し、有効な情報を適切に入手し、利用できる住情報リテラシーの向上を促すことや、④住情報支援の対象を既存住宅流通・リフォーム分野に関わる民間事業者にまで拡大することが望ましいことを挙げており、結論としている。</p>			

氏 名	趙 賢 株
-----	-------

（論文審査の結果の要旨）

本研究は、既存住宅流通市場とリフォーム市場における情報の非対称性の問題、および住宅購入者の行動と意識に着目し、「住み継ぐ」という住まい方（以下、住み継ぎ）の実現に向けた住情報支援のあり方を探るために、住宅購入者の住宅選択や住情報入手における行動と意識、住情報支援主体による住情報支援の現状と課題から明らかにしたものであり、得られた主な成果は次のとおりである。

１．住宅購入者の需要特性についての調査・分析から、従来のような既存住宅の品質・性能に対する不安・不透明性を取り除くための施策だけでは、住み継ぎを促進することは難しいことを明らかにした。これまで消費者に定着してきた新築志向の価値観を本質的な方向へ転換させ、住宅を「住み継ぐ」対象として認識し、積極的に活用できるよう、消費者に対する社会教育を含めた住教育や住み継ぎに対する啓発・教育的情報提供が必要であることを指摘した。

２．既存住宅購入者の住情報入手行動、および入手情報と利用情報源に対する評価を調査・分析から、既存住宅購入者は、自ら積極的に住情報を探し出すことはあまりしていないこと、既存住宅購入者の多数は、情報不足の問題とともに、情報の入手や理解、判断における住情報リテラシーの問題を抱えていること、そして公平・公正で、かつ個人のニーズや問題解決に直結する情報提供を望んでいることを明らかにした。住情報の重要性や住宅の社会的価値に対する認識を広める社会教育の一環として、住教育や、消費者の住情報リテラシーを向上させるための知識情報の提供、および相談体制の充実が必要であることを指摘した。

３．地方公共団体 7 団体の住情報支援窓口・施設、民間事業者により設置された住情報支援施設 2 ヶ所、地方公共団体と民間事業者により設置された住情報支援施設 1 ヶ所に対する現地調査や関係者ヒアリング調査を通じて、公共と民間による住情報支援の現状と課題を明らかにしている。住宅政策において住み継ぎの観点から住情報支援の位置づけを明確化すること、公共と民間の役割分担を考慮しながら、官民の連携・協力による住情報支援体制の構築を進めることが必要であることを指摘した。また、民間事業者による先端的な住情報支援の活動事例から、既存住宅流通・リフォーム分野に関わる民間事業者への住情報支援も必要であることを指摘した。

これらをもとに、住み継ぎと住情報との関係、消費者の住情報入手行動の特性、住情報支援の現状と課題を踏まえ、住み継ぎの実現に必要な住情報支援のあり方について考察した。

以上、本論文は、住み継ぎの実現に向けた住情報支援のあり方を考察しており、ストック型社会への転換における建築社会システムの構築や実践に示唆を与えるものとして、学術上、實際上、寄与するところが少なくない。よって、本論文は博士（工学）の学位論文として価値あるものと認める。また、平成 27 年 2 月 24 日、論文内容とそれに関連した事項について試問を行って、申請者が博士後期課程学位取得基準を満たしていることを確認し、合格と認めた。